

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR)

(Stadtratsbeschluss Nr. 91 vom 18. November 2021)

Der Stadtrat von Thun,

gestützt auf Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)¹, Art. 87 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV)² und Art. 38 lit. a der Stadtverfassung vom 23. September 2001 (StV)³,

beschliesst:

1. Allgemeines

Art. 1

Gegenstand

Dieses Reglement regelt den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte und die Verwendung der Erträge in Ergänzung des übergeordneten Rechts.

Art. 2

Abgabepflichtige
Tatbestände

¹ Unter Vorbehalt von Absatz 2 wird eine Mehrwertabgabe erhoben bei
a Einzonungen,
b Umzonungen und
c Aufzonungen.

² Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche das gesamte Stadtgebiet betreffen, sind nicht mehrwertabgabepflichtig.

³ Unter Absatz 2 fallen

a Reduktion der ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände,
b Aufhebung der Ausnutzungsziffer zugunsten der Grünflächenziffer und
c Festlegung neuer Fassadenhöhen im Zusammenhang mit der Aufhebung der Attikaregelung.

⁴ Nicht mehrwertabgabepflichtig sind weiter Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, welche aufgrund eines Arealbonus' gewährt werden.

¹ BSG 721.0

² BSG 170.111

³ SSG 101.1

2. Berechnung der Mehrwertabgabe

Art. 3

Einzonungen

- 1 Bei Einzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 40 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.
- 2 Die Freigrenze richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 4

Um- und Aufzonungen

- 1 Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 35 Prozent des 100'000 Franken übersteigenden planungsbedingten Mehrwerts (Freibetrag).
- 2 Beträgt der planungsbedingte Mehrwert nach Abzug des Freibetrags gemäss Absatz 1 weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).

Art. 5

Mehrere Grundstücke mit gleicher Eigentümerschaft

Besitzt eine Grundeigentümerschaft in einem Planungssperimeter (Überbauungsordnung, ZPP) mehrere Parzellen oder haben ihre von einer Planänderung betroffenen Parzellen eine gemeinsame Grenze, werden die Freigrenze und der Freibetrag nur einmal berücksichtigt.

3. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 6

Verfahren

- 1 Bei Erlass oder Änderung einer ZPP wird die Mehrwertabgabe gestützt auf das maximal mögliche Nutzungsmass für den gesamten Perimeter (ZPP als Ganzes oder einzelne Sektoren) berechnet und in Abhängigkeit von den Grundstückflächen anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Hat die Nachfolgeplanung in einer ZPP wie zum Beispiel Überbauungsordnung, Wettbewerb oder Einzelvorhaben eine erhebliche Veränderung des planungsbedingten Mehrwerts zur Folge, nimmt die Stadt Thun das Verfahren von Amtes wegen wieder auf.
- 3 Die Wiederaufnahme erfolgt unabhängig davon, ob sich die erhebliche Veränderung zugunsten oder zulasten der Grundeigentümerschaft auswirkt.
- 4 Die Wiederaufnahme des Verfahrens ist unbefristet möglich.

Art. 7

Fälligkeit

In einer ZPP wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung realisiert wird.

4. Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 8

Vertrag

¹ Bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau- oder Deponiezone schliesst die Stadt Thun mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Vertrag über deren angemessene Geld- oder Sachleistungen ab.

² Als angemessen gilt ein Anteil von 30 bis 40 Prozent des realisierbaren Vorteils.

Art. 9

Inhalte

Der Vertrag regelt insbesondere

- a Form und Modalitäten der Leistungserbringung sowie
- b den anrechenbaren Wert allfälliger Sachleistungen.

5. Zuständigkeiten und Verfahren

Art. 10

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement.

² Er ist insbesondere zuständig für

- a die Information der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die zu erwartende Mehrwertabgabe,
- b den erstmaligen Erlass der Mehrwertabgabeverfügung,
- c die Neuverfügung nach Artikel 6 und
- d den Abschluss von Verträgen gemäss Artikel 8.

³ Er kann Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement erlassen.

Art. 11

Planungsamt

Das Planungsamt ist zuständig für

- a das Beschaffen und Erarbeiten der notwendigen Grundlagen für die Bemessung und Erhebung der Mehrwertabgabe,
- b die Anmeldung und die Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts,
- c die Rechnungstellung bei Fälligkeit,
- d das Controlling sowie
- e den Erlass aller Folgeverfügungen, welche sich auf die erstmalige Verfügung nach Artikel 10 Absatz 2 litera b oder auf die Neuverfügung nach Artikel 6 stützen.

Art. 12

Pflichten der
Grundeigentümer-
schaft
1. Mitwirkungs-
pflichten

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet,

- a der Stadt Thun alle für die Bestimmung des Mehrwerts nötigen Informationen zu liefern,
- b Mitarbeitenden der Stadt Thun sowie von dieser beauftragten Dritten für die Bestimmung des Mehrwerts auf Voranmeldung Zutritt zum Grundstück zu gewähren,
- c die Stadt Thun umgehend über fälligkeitsauslösende Sachverhalte zu

informieren.

Art. 13

2. Information der
Rechtsnachfolge

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind ab Erhalt des Informationsschreibens verpflichtet, ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über die zu erwartende Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren.

Art. 14

Zahlungsfrist

¹ Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Verfügungsdatum.

² Auf nicht bezahlten Forderungen ist ab dem 91. Tag ohne Mahnung ein Verzugszins geschuldet.

Art. 15

Rechtsmittel

¹ In Anwendung dieses Reglements erlassene Verfügungen können nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG)¹ mit Beschwerde bei der zuständigen Regierungsstatthalterin oder dem zuständigen Regierungsstatthalter angefochten werden.

² Die stadtinterne Beschwerde ist ausgeschlossen.

6. Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen»

Art. 16

Zweck

Die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» bezweckt, Mittel für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 1^{ter} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG)² bereitzustellen.

Art. 17

Einlagen

¹ In die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» fliessen
a die der Stadt Thun zufallenden Erträge der Mehrwertabgabe,
b Erträge aus vertraglichen Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau- oder Deponiezone und
c Erträge aus Lenkungsabgaben gemäss Artikel 126d Absatz 4 Baugesetz.

² Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

³ Der Kapitalbestand wird nicht verzinst.

Art. 18

Entnahmen

¹ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet der Gemeinderat.

¹ BSG 155.21

² SR 700

² Übersteigt die Entnahme im Einzelfall die Kompetenz des Gemeinderates, gelten die Zuständigkeitsnormen der Stadtverfassung.

7. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 19

Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Reglement findet Anwendung auf Planänderungen, welche ab Inkrafttreten öffentlich aufgelegt werden.

² Artikel 6 Absätze 2 bis 4 und Artikel 7 sind auch auf ZPP anwendbar, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements nicht rechtskräftig sind.

Art. 20

Aufhebung von Erlassen

Das Reglement vom 5. Juli 2018 über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR) wird aufgehoben.

Art. 21

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Thun, 18. November 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident: *Gugger*

Der Vizestadtschreiber: *Stalder*